



Ajuntament de Banyoles
Àrea d'Urbanisme

ANNEX II

NORMES REGULADORES D'USOS



NORMES REGULADORES D'USOS.

SEC. 1ª - DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 1.- Regulació d'usos.

Amb les presents normes es regulen de forma pormenoritzada els usos, excepte l'ús industrial, als quals puguin estar afectats els terrenys classificats com a sòl urbà. Pel que fa a l'ús industrial es manté la regulació establerta als articles 89 al 98 de la normativa urbanística del vigent Pla General.

En el sòl no urbanitzable es regulen els usos admesos i es fixen els usos prohibits per a cada tipus de sòl.

Art. 2.- Desenvolupament de la regulació d'usos.

En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica, poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla pel que fa a la localització i característiques dels usos permesos.

En sòl urbanitzable els corresponents plans parcials han de fer la regulació concreta dels usos.

En sòl no urbanitzable, els Plans Especials poden prohibir usos perjudicials.

En general, els Plans Especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

A les zones situades a l'interior de l'espai natural de l'estany de Banyoles d'acord amb els límits establerts pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, d'aprovació del Pla d'espais d'interès natural, es delimitaran definitivament i si escau, es regularan específicament, d'acord amb el procediment establert per l'article 8 del Decret indicat.



Art. 3.- Criteris de classificació.

A efectes d'aquest Pla General i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- Segons la permissivitat.
- Segons el domini.
- Segons l'activitat.

Art. 4.- Classificació d'usos segons la permisivitat.

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.

1. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos s'els hi pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:

- Usos compatibles:
Son els que poden simultaniar-se o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en l'intensitat o en la forma de l'ús per que puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
- Usos condicionants:
Son aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques a l'entorn.
- Usos condicionats:
Son els que necessiten de certes limitacions per ésser admesos.
- Usos temporals:
Son els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
- Usos provisionals:



Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 91.2 del TR.

2. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl. També són usos prohibits aquells, que encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma d'ús.

Art. 5. - Classificació d'usos segons el domini.

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.

1. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

Art. 6.- Classificació d'usos segons l'activitat.

1. Ús d'habitatge: És el destinat a l'allotjament o residència familiar.

S'estableixen les categories següents:

- a. Habitatge unifamiliar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre, i amb accés independent i exclusiu.
- b. Habitatge plurifamiliar, és dona en edifici constituït per més d'un habitatge amb accés i altres elements comuns.

El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure serà el següent:

- Un lloc d'aparcament per cada habitatge de més de 120 m².



- Un lloc d'aparcament per cada dos habitatges de 75 a 120 m2.
- Un lloc d'aparcament per cada 4 habitatges de menys de 75 m2.

2. Ús residencial i hoteler: El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris, tals com són apartaments residencials, asils, residències de gent gran, etc. També compren els edificis destinats a l'allotjament per temporada o turista, com hotels, hotels-apartaments, motels i pensions.

El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

- Per a hotels i apart-hotels, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella.
- Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
- Per a les pensions, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de 1 o 2 estrelles.

En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hoteler.

3. Ús comercial: És el que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, i també els magatzems exclusivament comercials. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades, o medis utilitzats, ocasionin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.

Els comerços de venda situats en planta pis o entresols, només s'admetran quan formin part del local de la planta baixa i no tinguin accés independent des de l'exterior.



Els establiments comercials s'han d'adequar a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials o la que la substitueixi.

Només s'admet l'ús comercial al detall a aquells establiments comercials, l'obertura dels quals sigui exclusivament competència municipal d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

Pel que fa als grans establiments comercials i pels supermercats, definits a la Llei 17/2000, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió temporal de llicències fins a l'aprovació del Pla Territorial sectorial d'equipaments comercials, s'estarà a allò que determini la normativa vigent en aquell moment.

4. Ús d'oficines i serveis privats: Comprèn les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, les institucions financeres, assegurances, els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques, els despatxos professionals. També els locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, tal com perruqueries, salons de bellesa o similars.

Les activitats de més de 125 m² en planta pis o entresols, caldrà que tinguin accés independent de l'accés comú de l'edifici.

5. Ús sanitari: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts, com els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes, ambulatoris, i similars. Els centres d'acolliment diürn de gent gran, minusvàlids etc.

L'ús sanitari també inclou les clíniques i consultoris veterinaris i establiments similars.

6. Ús sociocultural: Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres



socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

7. Ús docent: Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament en tots els graus i modalitats, inclosa la preescolar i els jardins d'infància, així com les seves instal.lacions complementàries. També s'inclouen les escoles de música i dansa i les acadèmies en general.

Les activitats de més de 125 m² en planta pis o entresols, caldrà que tinguin accés independent de l'accés comú de l'edifici.

Les escoles de música i de dansa només es podran instal.lar en planta baixa.

8. Ús de restauració: És el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes: restaurants, bars, cafeteries, botigues amb degustació i similars.

9. Ús recreatiu: És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Es considera també dins de l'ús recreatiu els bars musicals, cafès teatre, cafès cantant, discoteques, sales de ball, sales de festa, sales de joc, bingos i similars.

10. Ús esportiu: Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Aquest ús només es podrà donar en espais oberts, en planta baixa d'edificis i en edificis d'ús exclusiu.

11. Ús de magatzem: Correspon al comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies. Té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

Els magatzems hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.



L'ús de magatzem en planta sotterrani només s'admet relacionat amb l'ús de la planta baixa de l'edifici, i el local tingui una alçada lliure mínima 2,20 m.

12. Ús de garatge-aparcament: Correspon a aquells locals on es tanquen vehicles de motor, siguin particulars, col·lectius o públics.

Les sortides dels aparcaments en els immobles amb façana a més d'una via pública hauran de projectar-se per la que resulti més adequada d'acord amb la circulació rodada existent.

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació en aquelles finques que estiguin situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars, així ho aconsellin, excepte que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

1. Accesos.

Disposaran d'un espai de connexió amb la via pública que tingui un pendent màxim del 4% i una fondària mínima de 4,50 m.

Els aparcaments de menys de 1000 m² tindran un accés de 3,00 m d'amplada, com a mínim. En els de més de 1000 m², l'amplada mínima de l'accés serà de 5,50 m, els quals es podran desdoblar en dues entrades de 3,00 m cadascuna. Els aparcaments de menys de 1000 m², poden utilitzar com accés el portal de l'immoble, quan sigui per ús exclusiu dels ocupants de l'edifici.

Els aparcaments de més de 2000 m² i fins a 6000 m², l'entrada i la sortida hauran de ser independents o diferenciades, amb una amplada mínima per cada direcció de 3,00 m.

Les rampes rectes no sobrepassaran el pendent del 16%, mesurada per la línia mitja. En els aparcaments de menys de 1000 m², que siguin d'ús exclusiu pels ocupants de l'edifici, el pendent podrà ser del 20 %.

La seva amplada mínima serà de 3,00 m, els trams en corba tindran un radi de gir, mesurat a l'eix, com a mínim de 6,00 m.

2. Places d'aparcament.



La dimensió mínima per plaça, sense considerar els accesos, serà de 2,20x4,50 m. Tanmateix el número de cotxes a l'interior dels aparcaments no podrà excedir del corresponent a 20 m² per cotxe.

S'assenyalaran en el paviment els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, senyalització que figurarà als plànols dels projectes que es presentin al sol·licitar la concessió de la llicència de construcció, instal·lació, funcionament i obertura.

3. Alçada.

Als aparcaments s'admet una alçada lliure mínima de 2,20 m en qualsevol punt.

4. Ventilació:

La ventilació podrà ser natural o forçada. Les xemeneies de ventilació mecànica es perllongaran fins a 1,00 m per damunt de la coberta de l'edifici.

5. Instal·lacions contra incendis.

Es regirà per la NBE-CPI/96 que regula les condicions de protecció contra incendis en els edificis.

6. Tots els garatges d'ús col·lectiu o particular, amb una superfície superior a 100 m² o a 5 automòbils, hauran de subjectar-se a la Llei 3/98, de 23 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i al Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el desplegament de la Llei 3/98.

13. Ús industrial: Compren les indústries o activitats de transformació o manipulació i transport de matèries primes de qualsevol tipus, els magatzems de majoristes, sense servei de venda directa, els tallers de reparació, les estacions de servei i de rentat de vehicles, els escorxadors, les centrals lleteres, etc. i en general les activitats que, pels materials emprats, manipulats o comercialitzats, o pels elements tècnics utilitzats, puguin ocasionar molèsties, incomoditats, perill a les persones, afectar el medi ambient, o danys als béns.



Aquest ús resta sotmès a la Llei 3/98 de 23 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i al Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el desplegament de la Llei 3/98.

14. Ús agrícola. Compren les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

15. Ús pecuari. Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granjes, vivers etc. Hauran de complir amb les regulacions oficials dictades per l'administració corresponent.

No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 m de les carreteres principals i a menys de 1000 m de qualsevol nucli classificat com urbà.

16. Ús forestal. Compren les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

17. Ús d'activitats extractives. Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i en especial les establertes a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

18. Ús de càmping i caravaning. És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial que, a més d'ordenar l'àmbit determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

La regulació d'aquest ús es regirà pel que disposa la seva normativa específica.



Ajuntament de Banyoles
Àrea d'Urbanisme

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament.